



## AVVISO PUBBLICO

### PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALL'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO (PO)

ai sensi dell'art. 95 co. 8 della L.R. n. 65/2014 - art.13 DPGR 32/R/2017

**SCADENZA 13/09/2024**

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO

#### Premesso quanto segue:

L'Amministrazione Comunale ha deciso di intraprendere la redazione di un nuovo Piano Operativo ai sensi della L.R. n. 65/2014 in conformità alla vigente normativa in materia urbanistica: in particolare il Piano Operativo si conforma al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR), approvato dalla Regione Toscana con DCR n. 37 del 27.03.2015 e successivi aggiornamenti e integrazioni e viene redatto in conformità al Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Altopascio, Capannori, Porcari e Villa Basilica, in corso di approvazione.

Con Deliberazione C.C. n. 31 del 28/05/2020 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. n. 65/2014 ed è stata effettuata la presa d'atto del documento preliminare di valutazione strategica ai sensi dell'art. 23 c.2 della L.R.T. n. 10/2010.

Alla Delibera di avvio del Procedimento sono inoltre allegati i seguenti elaborati, disponibili in consultazione sul sito web del comune nella sezione amministrazione trasparente – pianificazione e governo del territorio (<https://comunedi porcari.org/trasparenza/pianificazione-e-governo-del-territorio>):

1. Relazione di avvio del procedimento;
2. Documento di V.A.S.;
3. Carta del perimetro del territorio urbanizzato tav. 1 – perimetro territorio urbanizzato;

Con Deliberazione C.C. n. 109 del 28/12/2023 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale, pertanto si rende necessario integrare l'avvio del procedimento tenendo conto delle nuove indicazioni del piano strutturale intercomunale relative all'individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e nel rispetto degli obiettivi generali del nuovo strumento di pianificazione territoriale che presto sarà approvato.

Gli obiettivi fondamentali del Piano Operativo riassunti nel documento di avvio del procedimento sono i seguenti:

- crescita oculata del comparto produttivo esistente nel rispetto della sicurezza ambientale e della messa in sicurezza dei siti inquinati, incrementando gli spazi da destinare alla dotazione di parcheggi per mezzi pesanti e per la movimentazione delle merci e le aree per lo sviluppo delle attività produttive/commerciali e di quelle complementari per la logistica, che rappresentano una condizione indispensabile per il mantenimento dei livelli di qualità e di concorrenza sul mercato nazionale e internazionale (polo cartario);
- delocalizzazione delle attività che sono all'interno delle aree residenziali consolidate, che rappresentano una importante fonte d'inquinamento fisico e ambientale e che necessitano pure di opere di adeguamento della viabilità di transito e d'accesso;
- reperimento di aree/spazi/volumi da destinare alla crescita delle attività commerciali di vicinato, che possono rappresentare un importante strumento di crescita economica e sociale per i prossimi anni;



- favorire nel modo più concreto possibile il recupero del patrimonio edilizio esistente con un bilancio equilibrato tra le volumetrie sottoutilizzate e in condizioni di degrado fisico e funzionale e i volumi produttivi dismessi, indirizzando gli interventi di completamento delle aree nel tessuto urbano consolidato alle reali esigenze familiari e della collettività, nell'ottica del minor consumo di suolo inedito possibile;
- cura/conservazione degli "spazi storici" del centro di Porcari, di Rughi e del Padule, attraverso la valorizzazione delle bellezze del patrimonio insediativo e di quello naturale ed archeologico: il tema della funzione collettiva della "Torretta", simbolo del paese, attraverso la definizione delle regole di utilizzo e, nel contempo, di tutela delle caratteristiche peculiari delle biodiversità presenti;
- l'aggiornamento normativo e l'aggiornamento delle condizioni di sicurezza idraulica del territorio, favorendo la realizzazione di una cassa d'espansione a monte dei centri abitati;
- le previsioni di consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato da assoggettare a conferenza di copianificazione (art. 25 LR n 65/2014), come elencate nel documento di avvio del procedimento stesso.

Detti obiettivi oggi devono essere integrati dagli Obiettivi del PSI adottato che si articolano in 7 temi omogenei (Sistemi Funzionali) per ognuno dei quali sono esposti gli indirizzi strategici più generali a livello comprensoriale, articolati successivamente in indirizzi di pianificazione più operativi che riguardano uno o più comuni che si possono schematizzare come di seguito:

- 1 - **Il sistema della produzione di beni e servizi**, che assume come concetto guida strategico per l'intero territorio sovracomunale quello di sviluppo e competitività delle aziende presenti sul territorio;
- 2 - **Il sistema dello spazio pubblico** che ha come linea condivisa a livello comprensoriale quella della riorganizzazione degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi ai cittadini ed il loro miglioramento qualitativo e quantitativo;
- 3 - **Il Sistema insediativo residenziale** con le strategie comuni che si basano sul salvaguardare l'identità di ciascun territorio omogeneo, incrementare l'attrattività dei centri, valorizzare il complesso dei valori culturali e naturali di ogni territorio;
- 4 - **Il Sistema infrastrutturale di interesse comprensoriale**, con l'obiettivo strategico di un territorio più efficiente soprattutto in occasione del previsto miglioramento infrastrutturale della rete ferroviaria e stradale con il delicato problema delle ricuciture viarie e dei sottopassi;
- 5 - **Il Territorio rurale** con l'obiettivo strategico di valorizzazione della identità e produttività dello stesso rispettandone il mosaico insediativo e favorendo l'incremento della presenza delle aziende agricole e la diversificazione dell'offerta legata all'agriturismo;
- 6 - **L'Ambiente e la sostenibilità** attraverso il perseguimento degli obiettivi generali di miglioramento della qualità ecologica e ambientale del territorio, rispetto alle condizioni di fragilità geomorfologica, idraulica e sismica e riconoscendo i valori naturalistici e ambientali presenti sul territorio;
- 7 - **Il Paesaggio** come trama fondativa strategica per il riconoscimento del territorio nelle sue accezioni comuni e nelle sue particolarità caratteristiche attraverso politiche di intervento non esclusivamente vincolistiche, ma di sostenibilità.

Gli indirizzi, articolati in obiettivi e in indirizzi di pianificazione, sono stati indicati ai sensi dell'art.17 c.3 lett. a) nell'avvio del procedimento di redazione del piano strutturale intercomunale, formalizzato con deliberazione n. 36 del 03/04/2018 del Comune di Capannori.

## **I N F O R M A**

che l'Amministrazione ha disposto, con Delibera di G.C. n. 82 del 25/06/2024, di attivare la procedura di cui all'art. 95 comma 8 della LR n. 65/2014 per la redazione del Piano Operativo, che consiste nella pubblicazione di un avviso pubblico volto a raccogliere eventuali manifestazioni di interesse, proposte e



progetti da cittadini, professionisti del settore ed imprenditori, compatibilmente con le strategie, gli obiettivi, le disposizioni normative ed i dimensionamenti del Piano Strutturale Intercomunale e degli obiettivi del Piano Operativo come risultanti dall'avvio del procedimento.

L'obiettivo della presente manifestazione di interesse è pertanto quello di contribuire alla realizzazione partecipata dei contenuti previsionali di PO in modo condiviso attraverso un equilibrato rapporto che riesca possa combinare le previsioni pubbliche con la parte migliore che il settore privato e in modo particolare l'attività imprenditoriale può offrire. Il presente Avviso fa parte del processo di partecipazione alla formazione del Piano Operativo ed è finalizzato ad acquisire proposte riferite ad alcuni obiettivi specifici ritenuti di particolare importanza dall'Amministrazione Comunale e utile per il dimensionamento complessivo degli insediamenti e delle funzioni del primo Piano Operativo

## INVITA

tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a manifestare il proprio interesse alla trasformazione di edifici e/o di aree, con proposte o progetti coerenti con gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale e con gli obiettivi di cui all'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo.

### I - CONTENUTI DELLE PROPOSTE

Visti gli obiettivi fondamentali dei Piani sopra citati, l'Amministrazione Comunale è interessata ad esaminare proposte che mirano a:

- **1 (sistema della produzione di beni e servizi)**

1a - incentivare, nella logica del riuso e del rinnovo edilizio, il trasferimento di volumi esistenti in aree di atterraggio anche al fine di favorire la cessione e l'uso per finalità pubbliche o di interesse pubblico delle aree di decollo dei volumi;

1b - promuovere il recupero e il riuso di aree degradate e di insediamenti industriali ed artigianali dismessi, non riutilizzabili a fini produttivi, o delocalizzazione delle attività esistenti che sono all'interno delle aree residenziali consolidate, secondo una logica di riqualificazione degli insediamenti esistenti, di accrescimento delle loro dotazioni di standard, di servizi e di integrazione con il trasporto pubblico locale, in particolare con l'introduzione di ausili per la fruibilità dei luoghi per le persone con disabilità sensoriali e con la finalità di ridurre le disuguaglianze;

1c - favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di servizio esistenti e promuovere l'insediamento di nuove attività produttive perseguendo l'innovazione produttiva e sviluppo tecnologico;

- **2 (sistema dello spazio pubblico)**

2a- incrementare la qualità dello spazio pubblico e dei servizi di cittadinanza, accrescere la presenza e la qualità di attrezzature e impianti di interesse generale, delle infrastrutture tecnologiche e perseguire l'abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici;

2b - implementare la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo con particolare riferimento alle dotazioni di parcheggi e al verde attrezzato all'interno del tessuto urbano;

- **3 (Sistema insediativo residenziale)**

3a - favorire la rigenerazione urbana e la riqualificazione insediativa, con il recupero del patrimonio edilizio e la rigenerazione o sostituzione del patrimonio edilizio anche di recente formazione ma che risulti inadeguato per le caratteristiche strutturali ed inefficiente per i requisiti di protezione acustica, di contenimento dei consumi idrici ed energetici e per le complessive qualità insediative;

3b - favorire l'attuazione di politiche abitative rivolte a soddisfare la domanda sociale di alloggi;

- **4 (Sistema infrastrutturale di interesse comprensoriale)** - implementare la realizzazione di infrastrutture;



- **5 (Territorio rurale)**

5a - favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive agricole perseguendo l'innovazione produttiva e sviluppo tecnologico con la preservazione delle tradizioni agricole,  
5b - recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio

- **6 (Ambiente e la sostenibilità);**

6a - favorire il recupero paesaggistico e ambientale del territorio e tutelare e valorizzare le emergenze ambientali del territorio

6b - incentivare la realizzazione di interventi **di messa in sicurezza idraulica del territorio e delle aree adiacenti il reticolo idrografico minore**

- **7 (Paesaggio)** - tutelare i valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario e degli insediamenti.

- Per perseguire gli obiettivi sopraindicati, ed in particolare la riqualificazione delle aree urbane e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, il riuso di insediamenti dismessi e il trasferimento di volumetrie, nonché alla riqualificazione di aree compromesse o degradate, l'incremento degli spazi pubblici e delle dotazioni di standard, le proposte possono interessare anche aree non contigue o comparti disgiunti.

- Assumono importanza altresì le caratteristiche qualitative delle proposte di intervento in riferimento agli obiettivi di riqualificazione del contesto paesaggistico ed urbano, nonché alle disposizioni per la qualità degli insediamenti di cui agli artt. 62 e 63 della L.R. 65/14 e le ricadute positive sul tessuto sociale ed economico, in termini di occupazione, dotazione di servizi, nonché riqualificazione di aree degradate.

- Gli interventi devono essere commisurati alla effettiva fattibilità (ambientale, urbanistica, economica, finanziaria e sociale) rispetto al periodo di efficacia quinquennale delle previsioni, anche attraverso la valutazione preliminare dell'estensione e della complessità degli interventi nonché dei requisiti dei proponenti (unitarietà di intenti e piena disponibilità delle aree interessate).

- Al fine di assicurare la programmazione degli interventi nell'arco temporale di validità degli strumenti urbanistici e la sostenibilità economica per l'ente pubblico anche nella successiva fase di gestione e manutenzione le proposte devono contenere informazioni sufficienti per valutarne l'effettiva fattibilità tecnico-economica e sociale compresa la disponibilità alla assunzione di oneri di gestione e manutenzione delle aree di interesse pubblico riqualificate, per comprendere la propensione ad intervenire dei soggetti interessati.

- Le proposte/progetti dei privati dovranno soddisfare le condizioni di sostenibilità non solo ambientale e sociale, ma dovranno nel contempo assicurare l'innalzamento della qualità degli assetti edilizi, urbanistici e territoriali esistenti e la diffusione di nuovi contenuti per lo sviluppo innovativo, economico e imprenditoriale per la comunità locale.

- Il presente avviso ha finalità conoscitive, non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del PO da parte dell'Amministrazione Comunale, né limita l'autonomia decisionale del Consiglio Comunale e non comporta risposte scritte da parte dell'Amministrazione Comunale.

## **II - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Chiunque intenda proporre un apporto collaborativo alla redazione del PO può presentare una proposta sulla base dei contenuti del presente Avviso.

La proposta deve essere costituita da una dichiarazione e da una sintetica e semplice relazione, utilizzando il modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, a cui può essere allegata ulteriore documentazione preferibilmente in formato A4.

La proposta sottoscritta dai soggetti proponenti deve specificare:



- i dati anagrafici e fiscali di ogni singolo proponente, con allegato documento d'identità
- il titolo in base al quale viene presentata la proposta (non occorre copia dell'atto)
- i soggetti aventi la disponibilità degli immobili e delle aree interessati dalla proposta (se diversi dai proponenti) ed il loro conseguente assenso alla proposta
  - i contenuti della proposta e gli eventuali impegni che i proponenti e/o i proprietari delle aree e degli immobili intendono assumere nel caso di accoglimento della proposta.
  - individuazione dell'area e/o degli immobili interessati dagli interventi su ortofoto / cartografia del Regolamento Urbanistico Vigente / Piano Strutturale Intercomunale adottato/ Mappa Catastale in scala;
  - l'illustrazione della proposta con le motivazioni e le finalità che la guidano, la rispondenza agli obiettivi indicati dall'avviso, i requisiti di sostenibilità e di fattibilità (anche economica) degli interventi, i dati dimensionali degli interventi, espressi per le opere edilizie in mq. di superficie utile lorda o superficie edificabile/edificata.

Se ritenuti utili alla comprensione della stessa proposta la relazione può contenere:

- può essere corredata da schemi grafici, foto, ecc.

Non dovranno essere allegati alla proposta tavole contenenti elaborati progettuali non espressamente richiesti dal presente avviso. Non verranno altresì prese in considerazione le proposte incomplete dei minimi requisiti atti ad individuare e comprendere la proposta presentata.

**Le proposte dovranno essere presentate al protocollo del Comune di Porcari entro il 13/09/2024** oppure possono essere trasmesse in formato digitale tramite PEC all'indirizzo [comune.porcari@postacert.toscana.it](mailto:comune.porcari@postacert.toscana.it). In entrambi i casi dovrà essere specificato l'oggetto "Domanda di Partecipazione Avviso Pubblico per la redazione del Piano Operativo."

Per informazioni è possibile contattare il Responsabile del Procedimento Arch. Elisa Soggiu, Responsabile del Servizio 65 Assetto e tutela del Territorio, email [elisa.soggiu@comune.porcari.lu.it](mailto:elisa.soggiu@comune.porcari.lu.it) o il Garante della Comunicazione dott.ssa Bellucci Francesca, Segretario Comunale, email [segretario@comune.porcari.lu.it](mailto:segretario@comune.porcari.lu.it)

Il Documento preliminare di Valutazione ambientale strategica e la Relazione di Avvio del procedimento sono consultabili sul sito web del Comune all'indirizzo:

<https://comunediporcari.org/trasparenza/pianificazione-e-governo-del-territorio>

**Informativa agli interessati ex art. 13 Regolamento (UE) 2016/679 "Regolamento generale sulla protezione dei dati".**

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679, i dati personali verranno raccolti e trattati dal Comune di Porcari nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e tutela della riservatezza, con modalità cartacee e con l'ausilio di mezzi informatici.

I dati personali contenuti nelle osservazioni e nei relativi allegati, inviate al Comune di Porcari, saranno utilizzati esclusivamente per l'espletamento delle funzioni istituzionali definite nella L.R. 65/2014 relative al procedimento amministrativo per il quale le osservazioni sono presentate.

Il Comune di Porcari, è il titolare del trattamento nella persona del Sindaco pro-tempore (dati di contatto: Piazza F. Orsi n.1 - 55016 Porcari - LU, tel. 0583-21181; email: [sindaco@comune.porcari.lu.it](mailto:sindaco@comune.porcari.lu.it) PEC: [comune.porcari@postacert.toscana.it](mailto:comune.porcari@postacert.toscana.it));

Il Responsabile della protezione dei dati, Avv. Nadia Corà (Via Volta Mantovana (MN) Via San Martino 8/B, email: [consulenza@entionline.it](mailto:consulenza@entionline.it) PEC: [nadia.cora@mantova.pecavvocati.it](mailto:nadia.cora@mantova.pecavvocati.it)); per altre informazioni consultare il sito dell'ente alla seguente pagina <https://comunediporcari.org/informativa-privacy>

Porcari, il 27/06/2024

**Il Responsabile del Servizio 5  
Assetto e tutela del territorio**  
Arch. Elisa Soggiu

ALLEGATO 1: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE